SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Toronto

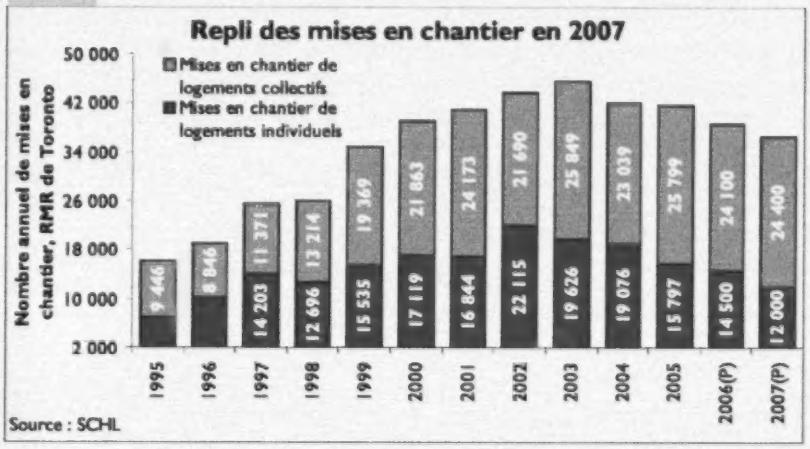
Date de diffusion : Automne 2006

Marché du neuf

Les mises en chantier ralentissent

Le marché de l'habitation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto a atteint le stade avancé de son cycle. La tendance au ralentissement que connaît actuellement le secteur de la construction résidentielle se maintiendra tout au long de 2007. Le nombre de mises en chantier, s'il s'établit à 36 400 conformément aux prévisions, se rapprochera de la moyenne à long terme d'environ 30 000 observée entre 1980 et 2006. La production de logements avec entrée privée au sol, en particulier de maisons individuelles ou jumelées, demeurera la principale cause de ce repli d'activité. Les mises en chantier d'appartements en copropriété resteront près des niveaux records enregistrés ces deux dernières années.

Figure 1



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Les mises en chantier ralentissent
Moins de demande excédentaire venant du marché de la revente
Coûts de construction élevés
Pleins feux sur les appartements en copropriété
L'investissement

3 **Marché de la revente**
Les reventes sont en baisse
Moins d'accédants à la propriété
Offre accrue, croissance des prix en baisse

5 **Tendances économiques**
Stabilité de la croissance de l'emploi
L'immigration se poursuivra
Les taux hypothécaires ont culminé

6 **Résumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

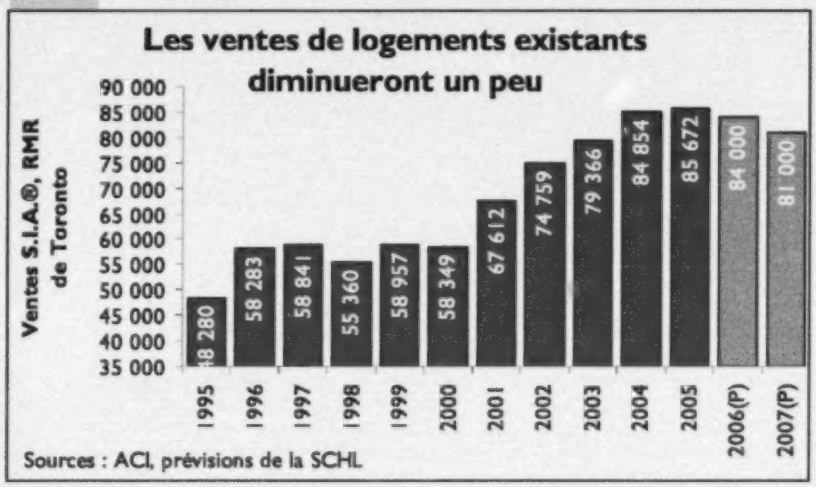
À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2



Sources : ACI, prévisions de la SCHL

Moins de demande excédentaire venant du marché de la revente

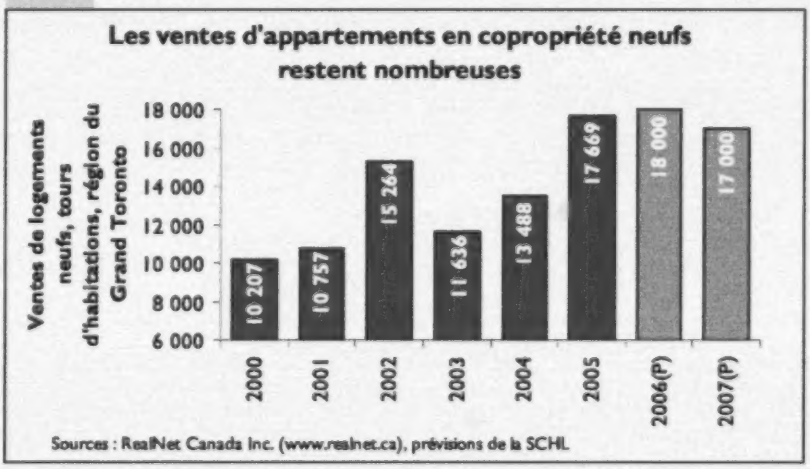
Le marché de l'existant s'est détendu, après avoir favorisé les vendeurs durant la dernière décennie. Disposant désormais d'un choix plus vaste, les acheteurs seront proportionnellement plus nombreux à trouver un logement existant qui répond à leurs besoins, et le nombre de ceux qui commencent leurs recherches sur le marché du neuf diminuera. Cette réduction de la demande excédentaire a fait sentir ses effets en bonne partie dans le segment des bâtiments résidentiels de faible hauteur nouvellement construits, où il s'est conclu 12 % moins de transactions entre janvier et août qu'à la même période en 2005. Les ventes d'unités situées dans des immeubles de grande hauteur ont augmenté légèrement, soit de presque 2 %. Le recul des ventes totales de logements neufs auquel nous assistons cette année se traduira, au cours des années à venir, par une régression des mises en chantier, car il s'écoule souvent plus d'un an entre la vente d'une habitation et le début des travaux de construction.

Coûts de construction élevés

Les logements se vendent à fort prix en raison de la hausse des coûts de construction. La demande d'habitations neuves étant restée plus vive que la moyenne pendant les dix dernières années, les entreprises de construction ont dû composer avec le prix croissant des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux. Afin de demeurer rentables, elles se sont vues contraintes de majorer en conséquence les prix annoncés dans leurs bureaux de ventes.

Alors que la plupart des ménages souhaiteraient faire l'acquisition d'une maison individuelle, le prix élevé des habitations a incité bon nombre d'acheteurs à opter pour un logement moins cher, comme un jumelé, une maison en rangée ou un appartement en copropriété. Le segment des collectifs, qui comprend les appartements en copropriété, continuera de contribuer pour environ deux tiers de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle en 2007, proportion bien plus considérable que celles observées à des stades plus précoces de l'actuel cycle du marché des habitations neuves.

Figure 3



Sources : RealNet Canada Inc. (www.realnet.ca), prévisions de la SCHL

Pleins feux sur les appartements en copropriété

L'appartement en copropriété est le type de logement collectif qui se bâtit le plus en ce moment dans la région de Toronto. La grande majorité des appartements en copropriété qui verront le jour en 2007 et 2008 seront situés dans la ville même de Toronto, où doivent être mis en chantier plus de 70 % des logements qui ont été vendus sur plan en 2005 et 2006 dans la catégorie des tours résidentielles. L'ancienne ville de Toronto récoltera à elle seule au moins la moitié des appartements en copropriété dont les fondations seront coulées dans la RMR. En dehors de la ville de Toronto, la construction d'appartements en copropriété restera intense notamment au centre-ville de Mississauga, noyau urbain bien établi et très dense, ainsi que dans certains secteurs de la région de York.

L'investissement

L'augmentation des ventes et des mises en chantier d'appartements en copropriété a suscité des questions quant à la proportion de logements qui appartiennent à des investisseurs et, par extension, aux opérations spéculatives qui ont cours sur le marché.

Le pourcentage d'appartements en copropriété existants qui sont occupés par un locataire plutôt que par le propriétaire constitue un bon indicateur de la présence des investisseurs sur le marché. Selon les résultats d'une enquête menée en 2005 par la SCHL sur les copropriétés du Grand Toronto, un peu moins de 19 % seulement des unités seraient louées. Par contraste, plus de 30 % des logements en copropriété appartenaient à des investisseurs en 1995.

À l'heure actuelle, il se fait moins de spéculation sur le marché des appartements en copropriété que vers la fin des années 1980 et le début des années 1990, époque où le marché de l'habitation se trouvait au point culminant de son plus récent cycle. Entre 1995 et 2003, un grand nombre d'appartements en copropriété qui étaient offerts en location ont été vendus, les investisseurs ayant voulu réaliser les gains d'avoir propre résultant de la forte hausse des prix. La décélération des loyers et des prix ainsi que l'attrait exercé par d'autres catégories d'actifs, comme les actions, ont eu pour effet de maintenir à un niveau stationnaire l'investissement dans l'immobilier résidentiel pendant les trois dernières années.

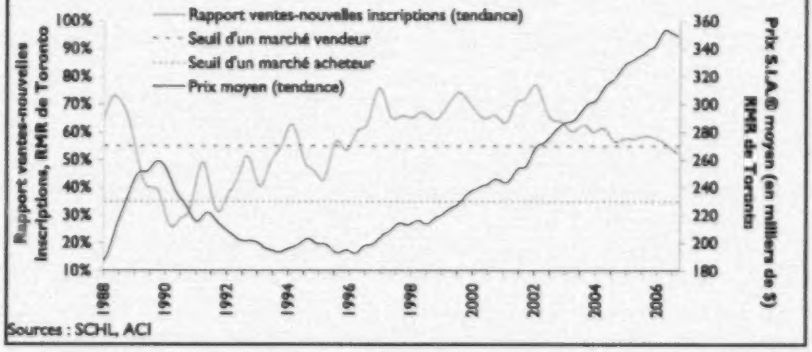
Marché de la revente

Les reventes sont en baisse

En 2007, il se conclura 81 000 ventes par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®), soit 3,6 % de moins qu'en 2006. Le nombre total de transactions demeurera près des sommets, mais il importe de mentionner que le cycle des ventes est parvenu à maturité. Au cours des années à venir, le nombre de ventes S.I.A.® descendra sous la barre des 80 000 pour se rapprocher de la moyenne à long terme. Le ralentissement de la croissance de l'emploi et la montée des frais de possession sont les principaux facteurs qui influeront sur la demande déclinante d'habitations existantes.

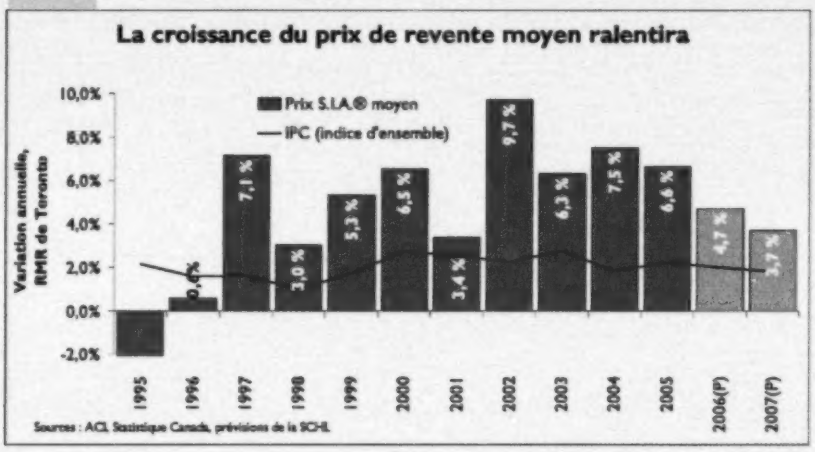
Figure 4

Le marché de la revente se rapproche de son point d'équilibre



Sources : SCHL, ACI

Figure 5



Moins d'accédants à la propriété

La demande de logements pour propriétaire-occupant qui s'était accumulée entre le début et le milieu des années 1990 a été en bonne partie satisfaite. Les accédants à la propriété avaient contribué pour beaucoup au refoulement de la demande à cette époque marquée par une expansion économique inférieure à la moyenne. Les prix élevés des habitations et l'accroissement des coûts d'emprunt ont fait augmenter les mensualités moyennes (principal et intérêt) des propriétaires. Certains ménages, en particulier ceux qui envisageaient d'accéder à la propriété, vont remettre à plus tard leur projet d'acheter un logement.

Les résultats de l'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs, menée chaque année par la SCHL, montre bien l'effet exercé par la hausse des frais de possession sur les accédants à la propriété. En 2002, trois quarts des ménages qui avaient l'intention d'acheter une habitation étaient locataires, et il s'agissait probablement d'accédants à la propriété pour la plupart. Depuis lors, la situation a changé. Seulement 50 % des ménages qui comptaient faire l'acquisition d'un logement en 2006 étaient à loyer.

Ce recul des intentions chez les accédants à la propriété révèle que les ménages qui se forment dans la RMR de Toronto seront proportionnellement moins nombreux à vivre dans une habitation qui leur appartient, du moins pour commencer. L'écart entre les mensualités moyennes des propriétaires et les loyers mensuels moyens s'est creusé considérablement au cours des deux dernières années. Dorénavant, de plus en plus de ménages choisiront de vivre à loyer avant d'accéder à la propriété.

Offre accrue, croissance des prix en baisse

Même si les ventes S.I.A.® ont touché un plafond et qu'elles diminueront l'an prochain, le nombre de nouvelles inscriptions continuera d'augmenter en 2007. Les propriétaires seront plus nombreux à inscrire leur logement en vue d'emménager dans une habitation nouvellement achevée ou de s'offrir une propriété d'un cran supérieur grâce à tout l'avoir propre qu'ils auront accumulé depuis la fin des années 1990. Comme il y aura plus d'inscriptions que de ventes, les acheteurs disposeront d'un choix plus vaste.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions indique le degré d'équilibre entre l'offre et la demande. En règle générale, si ce rapport reste supérieur à 55 ou 60 % durant une période soutenue, c'est signe que le marché favorise les vendeurs. Dans un tel contexte, le taux de croissance des prix dépasse de loin le taux d'inflation, et les offres multiples deviennent plus courantes. Un rapport inférieur à 55 % révèle que le marché est plus équilibré. Depuis 2003, les inscriptions progressent plus rapidement que les ventes, et le rapport ventes-nouvelles inscriptions a fléchi légèrement pour s'établir sous la barre des 55 %, indice que le marché s'est rapproché de son point d'équilibre. La tendance à la baisse se maintiendra en 2007. Le pourcentage annuel d'accroissement des prix commencera à se replier et avoisinera de plus près le taux d'inflation. Le prix S.I.A.® moyen se raffermira de 3,7 % pour atteindre 365 000 $ l'an prochain. À titre de comparaison, un bond de 4,7 % est attendu cette année.

Tendances économiques

Stabilité de la croissance de l'emploi

L'économie va poursuivre son expansion en 2007 dans la région de Toronto. L'emploi devrait augmenter de 1,8 %, après une hausse de 2 % en 2006. Bien que cette progression soit beaucoup plus lente que celle enregistrée entre le milieu des années 1990 et 2001, le marché du travail est tout de même très serré dans la région. Le taux de chômage est bas en regard des normes historiques. Autrement dit, la majorité des personnes qui veulent travailler ont un emploi en ce moment. En général, quand le marché du travail est tendu, l'emploi évolue au rythme de la croissance démographique. Pendant la dernière décennie, la population de Toronto s'est accrue d'environ 2 % par an. Cette cadence devrait faiblir un peu au cours de l'année à venir.

La forte demande intérieure de biens et de services continuera d'alimenter les gains d'emploi dans certains secteurs de services comme celui de la finance, des assurances et de l'immobilier, ainsi que celui du commerce. Du côté des industries productrices de biens, les perspectives à l'échelle locale ne sont pas aussi réjouissantes. Les niveaux d'emploi y demeureront stationnaires en raison du ralentissement de la construction résidentielle. En outre, les entreprises manufacturières tributaires des exportations sentiront encore les effets de la valeur élevée du dollar canadien.

L'immigration se poursuivra

La progression régulière de l'emploi dans différents secteurs d'activité incitera d'autres immigrants à s'installer dans la région de Toronto, même si ces derniers seront légèrement moins nombreux. En 2005, la RMR de Toronto a perdu une partie de sa population au profit de sa périphérie et des provinces de l'Ouest. En revanche, elle a accueilli encore plus d'immigrants, séduits non seulement par la diversité des occasions d'emploi mais aussi par les réseaux ethniques et culturels en place.

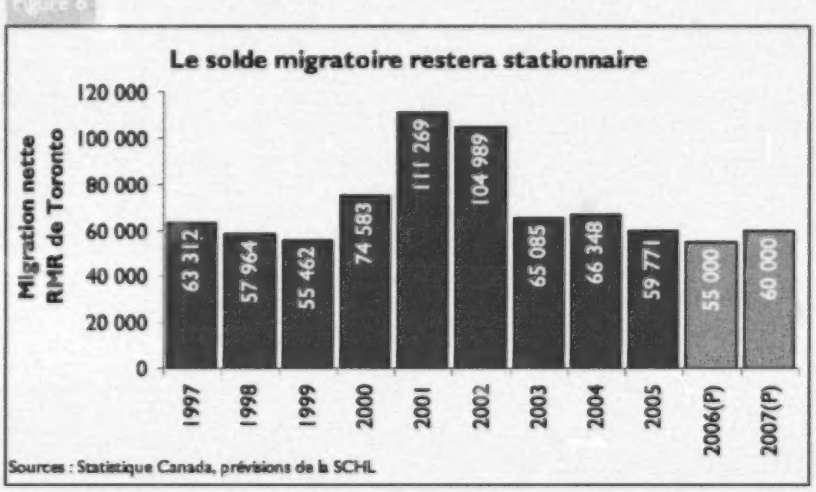
En 2006, les provinces de l'Ouest ont attiré un nombre plus important de ménages, et l'immigration a diminué. En conséquence, le solde migratoire se repliera quelque peu et se chiffrera entre 50 000 et 55 000. En 2007, il remontera entre 55 000 et 60 000, sous l'effet conjugué d'une hausse des arrivées et d'une baisse des départs vers d'autres régions du Canada (Figure 6).

Les taux hypothécaires ont culminé

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine et du niveau peu élevé de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada au quatrième trimestre de 2006 et en 2007.

Les taux hypothécaires ont gagné de 1,0 à 1,5 point de pourcentage entre septembre 2005 et septembre 2006. On s'attend à ce qu'ils demeurent faibles durant les deux ou trois prochains trimestres, période où ils devraient diminuer d'entre 25 et 75 centièmes de point avant de recommencer à monter. Au quatrième trimestre de 2006 et en 2007, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %.

Figure 6



Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE TORONTO

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS, QUATRIÈME TRIMESTRE DE 2006

	2004	2005	2006(p)	2007(p)	Variation
Ventes de logements neufs					
Immeubles de faible hauteur	27 319	24 518	22 500	19 000	-15,6%
Immeubles de grande hauteur	13 488	17 669	18 000	17 000	-5,6%
Tous immeubles confondus	40 807	42 187	40 500	36 000	-11,1%
Mises en chantier					
Logements individuels	19 076	15 797	14 500	12 000	-17,2%
Logements collectifs	23 039	25 799	24 100	24 400	1,2%
Tous logements confondus	42 115	41 596	38 600	36 400	-5,7%
Marché de la revente					
Ventes S.I.A.®	84 854	85 672	84 000	81 000	-3,6%
Nouvelles inscriptions S.I.A.®	145 023	151 352	156 000	162 000	3,8%
Prix S.I.A.®	315 266 $	336 176 $	352 000 $	365 000 $	3,7%
Rapport ventes-nouvelles inscr.	58,5%	56,6%	53,8%	50,0%	-
Marché locatif					
Taux d'inoccupation moyen	4,3%	3,7%	3,5%	3,0%	-
Loyer moyen (app. de 2 ch.)	1 052 $	1 052 $	1 068 $	1 090 $	2,1%
Survol de l'économie					
Taux hypothécaire (1 an)	4,59%	5,06%	6,27%	5,50%-6,50%	-
Taux hypothécaire (3 an)	5,65%	5,59%	6,45%	5,75%-6,75%	-
Taux hypothécaire (5 an)	6,23%	5,99%	6,67%	6,00%-7,00%	-
Milliers de personnes occupées	2 707,3	2 763,4	2 820,0	2 870,0	1,8%
Migration nette	66 348	59 771	50,000 - 55,000	55,000 - 60,000	-

Sources :

Ventes de logements neufs : RealNet Canada Inc. (www.realnet.ca), prévisions de la SCHL

Mises en chantier : SCHL (données chronologiques et prévisions)

Marché de la revente : Association canadienne de l'immeuble (ACI), prévisions de la SCHL

Marché locatif : SCHL (données chronologiques et prévisions)

Statistique Canada

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

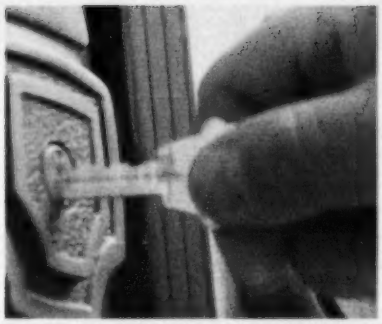
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques hyperliens des rapports gratuits :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier et guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64321_2006_B02